PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Kingston

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

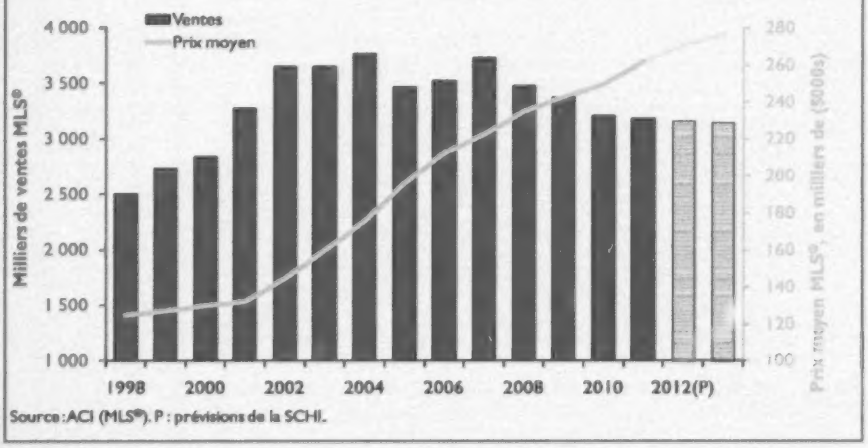
Date de diffusion : printemps 2012

Faits saillants

- À Kingston, les ventes de logements existants descendront ces deux prochaines années à un niveau plus susceptible de se maintenir, correspondant à la moyenne de leurs niveaux antérieurs.
- Le prix moyen des logements existants à Kingston augmentera de 3,4 % en 2012, puis de 2,0 % en 2013. Cette croissance affichera un taux inférieur à sa moyenne des années antérieures à la récession, le rythme des nouvelles inscriptions excédant celui des ventes.
- Le nombre de mises en chantier à Kingston, qui atteindra 715 en 2012 et 670 en 2013, devrait graduellement se replier jusqu'à un niveau qui reflète l'évolution du rythme de formation de ménages. Les charges de remboursement hypothécaire en hausse et le moindre débordement de la demande provenant du marché de l'existant ralentiront la construction résidentielle.

Figure 1

Les ventes de logements existants reviennent à leur moyenne habituelle à Kingston



Source : ACI (MLS®). P : prévisions de la SCHL.

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 27 avril 2012.

Table des matières

1 Faits Saillants
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
3 Survol de l'économie
4 Perspectives concernant les taux hypothécaires
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

Les ventes de logements existants reviennent à leur moyenne habituelle

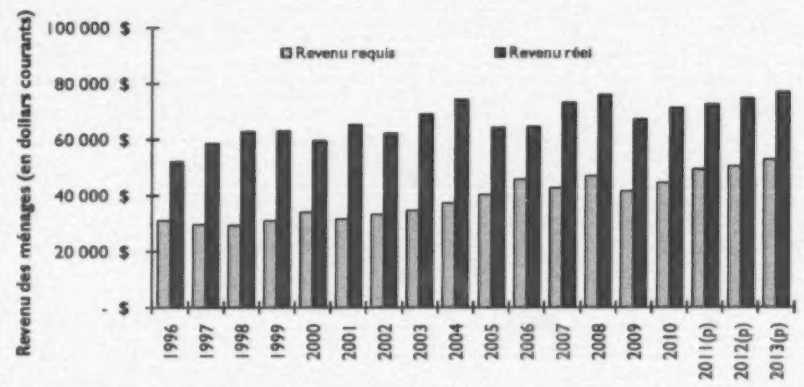
Ces derniers mois, les ménages acheteurs de Kingston ont décidé d'agir plus vite que prévu et sont passés à l'action dès le début de 2012. La perspective d'un resserrement du crédit hypothécaire a stimulé l'intérêt des accédants à la propriété. La progression des reventes se tempérera au cours de la seconde moitié de 2012. Quoi qu'il en soit, le frein qu'exercera sur les transactions le recul de l'activité du côté des accédants à la propriété sera en partie compensé par la conjoncture plus favorable du marché du travail. On peut s'attendre à ce que le volume annuel des reventes à Kingston revienne à un niveau plus durable, qui cadre mieux avec les normes du passé.

Le prix de revente moyen continuera de croître à un rythme susceptible de se maintenir

Ces deux prochaines années, le marché de la revente de Kingston connaîtra une demande stable, un nombre grandissant de nouvelles inscriptions, une progression timide des prix, ainsi que des conditions équilibrées. Ainsi, le prix de revente moyen à Kingston devrait s'élever quelque peu et gagner 3,4 % en 2012, puis 2,0 % en 2013. Cette progression projetée des prix est d'une cadence plus faible qu'auparavant.

Figure 2

Revenu requis à Kingston par comparaison au revenu réel



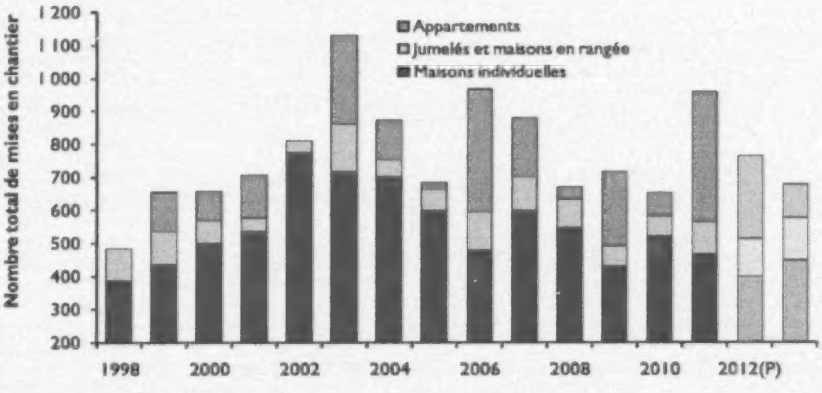
Souces : SCHL, Statistique Canada, ACI

Il est intéressant de noter que l'on assiste depuis quelques mois à une envolée du prix des habitations à Kingston. L'alourdissement des charges de remboursement hypothécaire se traduira par un refroidissement progressif de la demande de logements pour propriétaire-occupant. La hausse du coût des prêts hypothécaires freine d'ordinaire surtout les élans des accédants à la propriété.

La croissance du revenu des ménages continuera toutefois de soutenir la vigueur des dépenses de

Figure 3

Les mises en chantier d'habitations vont ralentir à Kingston



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements). P : prévisions de la SCHL

consommation, ce qui atténuera en partie les effets de l'augmentation des mensualités hypothécaires. Selon les dernières estimations de la SCHL, le revenu requis[1] pour acheter une habitation à Kingston devrait s'accroître légèrement par rapport au revenu réel du ménage moyen. On peut donc s'attendre à une légère détérioration de l'abordabilité des logements pour propriétaire-occupant en 2012 et 2013.

Marché du neuf

Le niveau des mises en chantier d'habitations reflètera celui de la formation des ménages

Le nombre de mises en chantier à Kingston devrait graduellement descendre jusqu'à un niveau qui correspond à l'évolution du rythme de formation des ménages. Le phénomène de demande devancée observé ces derniers mois devrait se dissiper au cours du deuxième semestre de 2012. Il pourrait s'ensuivre que le débordement de la demande du marché de la revente sur celui du neuf diminue – en particulier en ce qui a trait aux maisons individuelles, plus coûteuses. Malgré la vive activité au cours des trois premiers mois de l'année, le volume de maisons individuelles commencées fléchira en glissement annuel en 2012.

Parallèlement, les promoteurs de Kingston devraient revoir à la baisse leurs projets de mises en chantier d'appartements cette année et la suivante, vu la quantité accrue d'ensembles locatifs en cours de construction. Au première trimestre de 2012, on recensait 368 appartements en chantier, un chiffre supérieur d'environ 94 % à celui enregistré de janvier à mars l'an dernier. De plus, durant la même période, le nombre de logements locatifs achevés et non écoulés s'est fixé à 56 – ce qui laisse anticiper un possible gonflement de l'offre en 2012.

L'actuel dynamisme dans le segment des maisons en rangée va se maintenir

Les maisons individuelles restent le type d'habitation le plus recherché à Kingston en raison de la composition de la population. En revanche, les accédants à la propriété seront plus ouverts à l'idée d'acquérir un logement moins cher, vu l'augmentation, même graduelle, des charges de remboursement hypothécaire attendue vers la fin de 2012 comme en 2013. Ainsi, le dynamisme de la construction de maisons en rangée se maintiendra cette année et l'année prochaine, car la demande évoluera en faveur des logements de taille plus petite. Les mises en chantier de jumelés devraient également s'accélérer ces deux prochaines années. À l'heure actuelle, les stocks de jumelés et de maisons en rangée sont bas en comparaison du passé. La construction devrait donc s'intensifier dans ces deux segments, du moins à court terme.

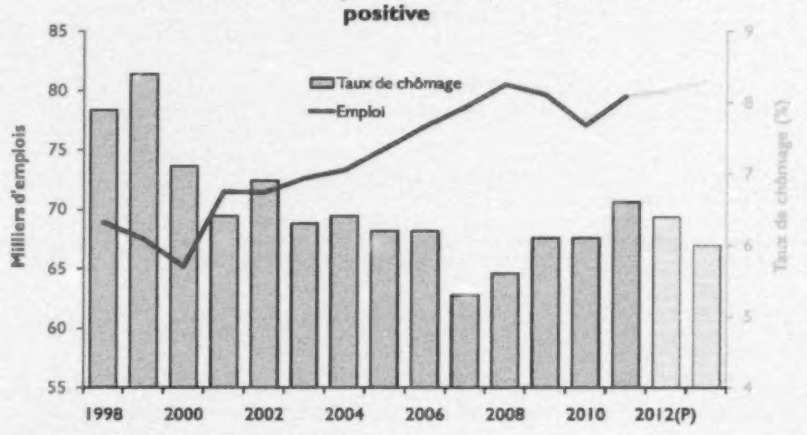
Survol de l'économie

La croissance de l'emploi à Kingston va fléchir, mais demeurer positive

Alors qu'un quart de l'année est presque écoulé, quelques signes fiables

Figure 4

La croissance de l'emploi va fléchir, mais demeurer positive



Source : Statistique Canada. P : prévisions de la SCHL

[1] Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix moyen MLS® des logements, une mise de fonds de 10 %, les taux hypothécaire à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

permettent de dire que l'horizon s'éclaircit à Kingston en ce qui a trait à la création d'emplois, en dépit des inquiétudes que continuent de susciter les plans de réduction du déficit des gouvernements fédéral et provincial. Les rénovations en cours visant à agrandir les établissements correctionnels de Collins Bay, Pittsburgh, Bath et Frontenac devraient aider à atténuer l'impact de l'éventuelle fermeture du pénitencier de Kingston. Il se pourrait en effet que ces travaux engendrent des emplois pour les travailleurs mis à pied dans le cadre des initiatives de réduction du déficit.

Même si le rétrécissement du secteur de l'administration publique se poursuit, l'économie locale est porteuse d'emplois nouveaux depuis avril 2011 : jamais depuis la récession les gains au chapitre de l'emploi ne s'étaient succédés aussi longtemps de façon ininterrompue. Cette croissance longue et régulière de l'emploi s'est accompagnée d'importants ajouts au nombre de postes à temps plein, dont on peut déduire que le milieu des affaires croit à la reprise économique. De plus, l'affermissement de l'emploi dans le secteur privé devrait continuer de faire une contribution de taille à l'expansion économique de Kingston d'ici la fin de 2013. L'emploi à Kingston devrait progresser marginalement de 0,6 % en 2012, puis de 1,0 % en 2013. On peut s'attendre à ce que la croissance de l'emploi soit plus robuste que celle de la population active et qu'elle tire le taux de chômage vers le bas ces deux prochaines années.

Le secteur de la santé restera l'un des principaux moteurs de la création d'emplois

Compte tenu du vieillissement de la population et de l'allongement de l'espérance de vie, la santé a de meilleures perspectives de croissance que tout autre secteur. Selon les plus récentes données sur la population active publiées par Statistique Canada, ce secteur a créé environ 1 200 emplois additionnels en mars 2012. Durant la même période, 16 % environ des personnes occupées à Kingston travaillaient dans le domaine de la santé.

Kingston, pôle d'attraction pour les baby-boomers

Au cours des deux prochaines années, la croissance démographique de Kingston continuera d'être alimentée par les baby-boomers qui viennent s'y installer pour jouir d'un style de vie modeste en milieu urbain. Les données de Statistique Canada montrent que Kingston a bénéficié, ces quatre dernières années, d'un bilan migratoire interprovincial et intraprovincial positif. Une forte proportion des nouveaux arrivants est constituée de personnes âgées de 45 à 64 ans. Étant donné cette tendance à la hausse de l'afflux migratoire vers Kingston, on prévoit que la migration nette vers la RMR se soldera par l'ajout annuel moyen de quelque 1 000 habitants à la RMR au cours des cinq prochaines années.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Pour établir ses prévisions concernant les taux d'intérêt, la SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage des principaux prévisionnistes canadiens. D'après leurs prévisions, même si l'incertitude est considérable, les taux d'intérêt ne devraient pas monter avant au moins la fin de 2012 et ils resteront bas en regard du passé, ce qui favorisera le marché canadien de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés augmenteront vers la fin de 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,6 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,0 et 5,4 %. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an progressera en même temps que les taux d'intérêt, pour se situer dans une fourchette allant de 3,5 à 4,1 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,1 et 5,6 %, selon les prévisions.

Résumé des prévisions RMR de Kingston Printemps 2012	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	3 377	3 209	3 179	3 165	-0,4	3 150	-0,5
Nouvelles inscriptions MLS®	6 259	6 286	6 516	6 550	0,5	6 600	0,8
Prix MLS® moyen ($)	242 729	249 509	261 968	271 000	3,4	276 500	2,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	432	522	467	450	-3,6	440	-2,2
Logements collectifs	285	131	492	265	-46,1	230	-13,2
Jumelés	20	24	28	40	42,9	50	25,0
Maisons en rangée	41	37	70	75	7,1	80	6,7
Appartements	224	70	394	150	-61,9	100	-33,3
Tous types de logement confondus	717	653	959	715	-25,4	670	-6,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	269 153	277 517	288 320	288 483	0,1	294 500	2,1
Jumelés	204 892	194 525	265 593		s.o.		s.o.
Prix médian ($)							
Logements individuels	269 300	267 400	282 000	279 500	-0,9	284 500	1,8
Jumelés	189 900	193 550	267 950		s.o.		s.o.
Indice des prix des logements neufs (var. en %) (Ont)	0,1	2,4	3,6	0,0	-	0,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,3	1,0	1,1	1,6	0,5	1,8	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	909	935	965	998	3,4	1 020	2,2
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	79 700	77 100	79 500	80 000	0,6	80 800	1,0
Croissance de l'emploi (%)	-1,0	-3,3	3,1	0.6	-	1.0	-
Taux de chômage (%)	6,1	6,1	6,6	6.4	- 6.0		-
Migration nette	1 001	1 189	1 520	1 200	-21,1	1 300	8,3

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

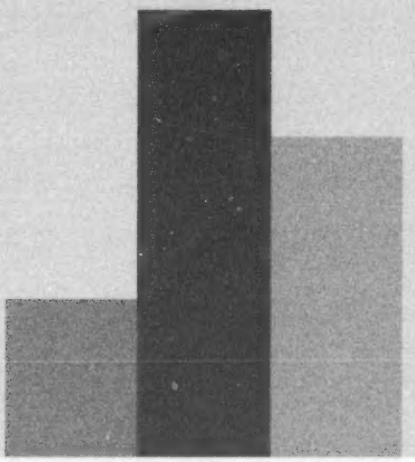
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements et aux collectivités durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

65452_2012_B01